Valsts ieņēmumu dienests

Iedzīvotāju ienākuma nodoklis no nekustamā īpašuma atsavināšanas ienākuma



Materiāls sagatavots: 27.01.2022.

Materiāls pēdējo reizi aktualizēts: 26.02.2026.

Anotācija pēdējām izmaiņām

Dokuments ir aktualizēts, lai piemēri un aprēķini atbilstu 2026. gada situācijai un būtu izmantojami nodokļu maksātājiem praktiskai piemērošanai.

Galvenās izmaiņas

1. **Patēriņa cenu indekss (PCI)**
    - Piemēros, kuros tiek piemērota iegādes vērtības koriģēšana ar PCI, aktualizēts koeficients **2026. gadam: 1,510**.
    - Attiecīgi pārrēķinātas arī summas (koriģētā iegādes vērtība u. c.).
2. **Datumi un termiņi piemēros**
    - Piemēru aprakstos aktualizēti gadi un datumi, lai saglabātu loģiku.
    - Normatīvā regulējuma būtība un piemērošanas principi nav mainīti.

Saturs

Iedzīvotāju ienākuma nodoklis no nekustamā īpašuma atsavināšanas ienākuma.....2
Vispārīga informācija 4
Ar nodokli apliekamā ienākuma noteikšana 3
Deklarācija par ienākumu no kapitāla pieauguma 17
Ienākuma gūšanas diena.....21
Nodokļa samaksa.....25
Saistošie normatīvie akti 27

Vispārīga informācija

Metodiskais materiāls sniedz atbalstu fiziskām personām par iedzīvotāju ienākuma nodokļa piemērošanu gūtajam ienākumam no nekustamā īpašuma atsavināšanas (pārdošanas).

Nekustamais īpašums likuma "Par iedzīvotāju ienākuma nodokli" (turpmāk – likums) izpratnē ir kapitāla aktīvs.



Ienākumam no nekustamā īpašuma pārdošanas piemēro iedzīvotāju ienākuma nodokļa (turpmāk – nodoklis) 25,5 % likmi.

Ienākumu no nekustamā īpašuma pārdošanas apliek ar nodokli kā ienākumu no kapitāla pieauguma, tomēr likumā ir paredzēti gadījumi, kad, izpildoties konkrētiem nosacījumiem, ienākumu no nekustamā īpašuma pārdošanas neapliek ar nodokli.

Plašāka informācija par darījumiem, kas nav apliekami ar nodokli, pieejama VID tīmekļvietnē https://www.vid.gov.lv sadaļā "Ar nodokli neapliekamie ienākumi no nekustamā īpašuma pārdošanas".

Informācija par lauksaimniecības zemes atsavināšanu ir pieejama VID tīmekļvietnē https://www.vid.gov.lv sadaļā "Iedzīvotāju ienākuma nodoklis no nekustamā īpašuma atsavināšanas darījumos ar lauksaimniecības zemi".

Likums "Par iedzīvotāju ienākuma nodokli"

Atsevišķos gadījumos, aprēķinot ienākumu no nekustamā īpašuma pārdošanas, piemēro patēriņa cenu indeksu (Centrālās statistikas pārvaldes noteiktais katra gada patēriņa cenu indekss par pēdējiem 10 gadiem), attiecīgi piemērojamais koeficients:
2023. gadā – 1,329;
2024. gadā – 1,449;
2025. gadā – 1,458;
2026. gadā – 1,510.

Ar nodokli apliekamā ienākuma noteikšana

Nekustamā īpašuma pārdošana

Ienākumu no nekustamā īpašuma pārdošanas nosaka, no nekustamā īpašuma atsavināšanas cenas atņemot iegādes vērtību un nekustamajā īpašumā veikto ieguldījumu vērtību nekustamā īpašuma turēšanas laikā.

Nekustamā īpašuma iegādes vērtībā iekļauj ne tikai īpašuma iegādes cenu, bet arī ar tā iegūšanu saistītos izdevumus, piemēram:

- valsts nodevu par darījuma noformēšanu;
- valsts nodevu lietā par apstiprināšanu mantojuma tiesībās;
- valsts nodevu lietā par pēdējās gribas rīkojuma akta vai mantojuma līguma stāšanos likumīgā spēkā;

- valsts nodevu par īpašuma tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā;
- komisijas naudu un citus līdzīgus izdevumus.

Nekustamā īpašuma iegādes vērtībā var iekļaut arī samaksātos procentu maksājumus par kredītu šā nekustamā īpašuma iegādei, ja dokumentāri apliecināta informācija ļauj identificēt kredīta saistību ar konkrētā nekustamā īpašuma iegādi.



2024. gadā kompensēto kredīta procentu maksājumu daļu hipotekāro kredītu ņēmējiem nevar iekļaut kapitāla aktīva iegādes vērtībā.

Par nekustamā īpašuma pārdošanas (atsavināšanas) cenu uzskata naudas vai naturālā izteiksmē saņemto samaksu. Savukārt par nekustamā īpašuma iegādes vērtību uzskata vērtību, par kādu nodokļa maksātājs ir iegādājies konkrēto nekustamo īpašumu.



Izdevumos iekļauj vērtības, kuras izteiktas *euro* (latu konvertācijā uz *euro* izmanto noteikto maiņas kursu 1 *euro* = 0,702804 Ls).

1. piemērs

Fiziskā persona par 45 000 euro pārdod dzīvokli, kurš nopirkts par 8000 latiem / 11 382,97 euro (konvertēti no latiem uz euro pēc noteiktā konvertācijas kursa 1 euro = 0,702804 Ls).
Ar nodokli apliek 33 617,03 euro (45 000 euro – 11 382,97 euro).

2. piemērs

Fiziskā persona par 9000 euro pārdod nekustamo īpašumu, kas nopirkts par 10 200 euro.
Nekustamā īpašuma pārdošanas rezultātā nav gūts ienākums – īpašums pārdots ar 1200 euro (9000 euro – 10 200 euro) zaudējumiem – un neveidojas ar nodokli apliekams objekts.

3. piemērs

Fiziskā persona par 25 000 euro pārdod nekustamo īpašumu, kas nopirkts par 23 000 euro no pārdevēja, kuram tas piederēja, pamatojoties uz izziņu par īpašuma tiesībām uz dzīvokli līdz dzīvojamās mājas privatizācijai. Fiziskā persona vēlāk dzīvokli privatizēja samaksājot 2067,72 euro.
Nekustamā īpašuma pārdošanas rezultātā nav gūts ienākums – īpašums pārdots ar 67,72 euro (25 000 euro – 25 067,72 euro) zaudējumiem – un neveidojas ar nodokli apliekams objekts.

Nekustamo īpašumu maiņa

Nekustamā īpašuma maiņas darījumā ir attiecināmi tie paši nosacījumi, kā uz pārdošanas darījumu, ievērojot Civillikuma 2092. pantā noteikto, – līdzēju savstarpējām tiesībām un pienākumiem maiņas līgumā attiecīgi piemērojami pirkuma līguma noteikumi.

Maiņas darījuma brīdī nosaka ienākumu no nekustamā īpašuma pārdošanas: no nekustamā īpašuma atsavināšanas cenas atņem tā iegādes vērtību. Turklāt ņem vērā arī saņemto piemaksu, ja tāda ir bijusi.

Par nekustamā īpašuma pārdošanas (atsavināšanas) cenu maiņas darījuma gadījumā uzskata maiņas rezultātā iegūtā nekustamā īpašuma vērtību, kāda norādīta maiņas līgumā.

Ja maiņas līgumā nav norādīta maiņas rezultātā iegūtā nekustamā īpašuma vērtība, par nekustamā īpašuma pārdošanas cenu uzskata maiņas rezultātā iegūtā nekustamā īpašuma aktuālo kadastrālo vērtību gadā, kad notiek maiņas darījums.

Valsts zemes dienests no 2025. gada 1. janvāra Kadastra informācijas sistēmā katram kadastra objektam aprēķina un reģistrē divas spēkā esošas kadastrālās vērtības: fiskālo kadastrālo vērtību un universālo kadastrālo vērtību. Ja nekustamā īpašuma iegādes vērtība nosakāma pēc kadastrālās vērtības, nodokļu aprēķinam tiek izmantota **fiskālā kadastrālā vērtība.**[1]

4. piemērs

Fiziskā persona A maina trīsistabu dzīvokli pret divistabu dzīvokli:
- maiņas līgumā nav noteiktas nekustamo īpašumu vērtības;
- trīsistabu dzīvoklis iegādāts par 26 000 euro;
- papildus fiziskā persona A saņem piemaksu 15 000 euro;
- trīsistabu dzīvokļa kadastrālā vērtība atsavināšanas gada 1. janvārī ir 18 000 euro;
- divistabu dzīvokļa kadastrālā vērtība atsavināšanas gada 1. janvārī ir 15 000 euro.
Tā kā maiņas līgumā nav noteiktas nekustamo īpašumu vērtības, maiņas darījumā trīsistabu dzīvokļa atsavināšanas cena ir 30 000 euro (jauniegūtā divistabu dzīvokļa kadastrālā vērtība un piemaksa 15 000 euro).
Ar nodokli apliek 4000 euro (30 000 euro – 26 000 euro).

5. piemērs

2026. gadā par 65 000 euro tiek pārdots dzīvoklis B, kas bija iegūts 2022. gadā maiņas darījuma rezultātā:
- maiņas līgumā nav norādītas dzīvokļu vērtības;
- dzīvokļa A kadastrālā vērtība 2022. gada 1. janvārī ir 10 000 euro;
- dzīvokļa B kadastrālā vērtība 2022. gada 1. janvārī ir 17 000 euro;
- dzīvokļu maiņa notikusi bez piemaksas;
- dzīvoklis A ir iegādāts 2010. gadā par 16 000 euro.
Tā kā maiņas līgumā nav noteiktas nekustamo īpašumu vērtības, 2022. gadā maiņas darījumā:
- dzīvokļa A atsavināšanas cena ir 17 000 euro (jauniegūtā dzīvokļa B kadastrālā vērtība);
- uz dzīvokļa A iegādes vērtību attiecina pirkuma līgumā norādīto vērtību 16 000 euro).

[1] Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma pārejas noteikumu 43.[1] punkts

2022. gada maiņas rezultātā, atsavinot dzīvokli A, ir gūts ienākums 1000 euro (17 000 euro – 16 000 euro), (nodokļa nomaksu atliek līdz brīdim, kad tiks pārdots maiņas rezultātā iegūtais dzīvoklis B).

Pārdodot dzīvokli B par 65 000 euro 2026. gadā, ar nodokli apliekams ienākums 48 000 euro (65 000 euro – 17 000 euro).
Gūtais ienākums 2026. gadā no abiem darījumiem (2022. gada maiņas darījums un 2026. gada pārdošanas darījums) tiek noteikts 49 000 euro (1000 euro + 48 000 euro).

Nekustamais īpašums iegūts līdz 2000. gada 31. decembrim

Ja nekustamais īpašums iegūts līdz 2000. gada 31. decembrim un nodokļa maksātāja rīcībā nav dokumentu, kas apliecina nekustamā īpašuma iegādes vērtību, par tā iegūšanas (iegādes) vērtību uzskata aktuālo nekustamā īpašuma kadastrālo vērtību nekustamā īpašuma atsavināšanas gadā, kura koriģēta, kadastrālo vērtību dalot ar Centrālās statistikas pārvaldes noteikto katra gada patēriņa cenu indeksu par pēdējiem 10 gadiem pirms nekustamā īpašuma atsavināšanas.

6. piemērs

2026. gada 5 .janvārī fiziskā persona par 50 000 euro pārdod nekustamo īpašumu:
- kas izveidots un nodots ekspluatācijā 2000. gada 14. februārī (fiziskās personas rīcībā nav dokumentu, kas apliecina nekustamā īpašuma izveidošanas vērtību);
- kura kadastrālā vērtība 2026. gada 1. janvārī ir 17 000 euro.
Ar nodokli apliekamais ienākums ir 38 741,72 euro (50 000 euro – 17 000 euro / 1,510).

Dāvināts vai mantots nekustamais īpašums

Ja nekustamais īpašums iegūts mantojuma ceļā, par tā iegādes vērtību uzskata attiecīgi mantojuma masā ietilpstošā norādītā konkrētā nekustamā īpašuma vērtību.

Ja nekustamais īpašums iegūts uz dāvinājuma līguma pamata, par tā iegādes vērtību uzskata attiecīgi dāvinājuma līgumā norādītā konkrētā nekustamā īpašuma vērtību, kas nav lielāka par nekustamā īpašuma atsavināšanas cenu.

7. piemērs

Fiziskā persona par 37 000 euro pārdod nekustamo īpašumu:
- kas iegūts īpašumā uz dāvinājuma līguma pamata, kurā īpašuma vērtība norādīta 35 000 euro.
Ar nodokli apliekamais ienākums ir 2000 euro (37 000 euro – 35 000 euro).

Ja dāvinājuma līgumā vai mantojuma masā nav norādīta konkrētā nekustamā īpašuma vērtība:
- ja nekustamais īpašums iegūts **līdz** 2000. gada 31. decembrim, par tā iegādes vērtību uzskata aktuālo nekustamā īpašuma kadastrālo vērtību nekustamā īpašuma

atsavināšanas gadā, kura koriģēta, kadastrālo vērtību dalot ar Centrālās statistikas pārvaldes noteikto katra gada patēriņa cenu indeksu par pēdējiem 10 gadiem pirms nekustamā īpašuma atsavināšanas;
- ja nekustamais īpašums iegūts **pēc** 2000. gada 31. decembra, par tā iegūšanas (iegādes) vērtību uzskata nekustamā īpašuma kadastrālo vērtību uz nekustamā īpašuma dāvinājumā vai mantojumā iegūšanas gada 1. janvāri.

8. piemērs

2026. gada 14. jūnijā fiziskā persona par 74 000 euro pārdod nekustamo īpašumu:
- kas iegūts īpašumā uz 2000. gada 5. maija dāvinājuma līguma pamata, kurā nav norādīta vērtība;
- kura kadastrālā vērtība 2026. gada 1. janvārī ir 24 000 euro.
Ar nodokli apliekamais ienākums ir 58 105,96 euro (74 000 euro – 24 000 euro / 1,510).

9. piemērs

2026. gada 14. jūnijā fiziskā persona par 70 000 euro pārdod nekustamo īpašumu:
- kas iegūts īpašumā uz 2016. gada 5. maija dāvinājuma līguma pamata, kurā nav norādīta vērtība;
- kura kadastrālā vērtība 2016. gada 1. janvārī ir 18 000 euro.
Ar nodokli apliekamais ienākums ir 52 000 euro (70 000 euro – 18 000 euro).

Radinieka dāvināts nekustamais īpašums

Ja nekustamais īpašums iegūts uz dāvinājuma līguma pamata no fiziskās personas, kuru ar nodokļa maksātāju saista laulība vai radniecība līdz trešajai pakāpei Civillikuma izpratnē, un nekustamo īpašumu atsavina 60 mēnešu laikā pēc tā reģistrācijas zemesgrāmatā uz nodokļa maksātāja vārda, par tā iegādes vērtību uzskata konkrētā nekustamā īpašuma:
- vērtību, par kādu dāvinātājs ir iegādājies konkrēto nekustamo īpašumu, ja tas iegādāts **pēc** 2000. gada 31. decembra un nodokļa maksātāja rīcībā ir dokumenti, kas pierāda nekustamā īpašuma iegādes vērtību;
- aktuālo kadastrālo vērtību gadā, kad nekustamais īpašums reģistrēts zemesgrāmatā uz dāvinātāja vārda, ja tas iegādāts **pēc** 2000. gada 31. decembra un nodokļa maksātāja rīcībā nav dokumentu, kas pierāda nekustamā īpašuma iegādes vērtību;
- aktuālo kadastrālo vērtību nekustamā īpašuma atsavināšanas gadā, kura koriģēta, kadastrālo vērtību dalot ar Centrālās statistikas pārvaldes noteikto katra gada patēriņa cenu indeksu par pēdējiem 10 gadiem pirms nekustamā īpašuma atsavināšanas, ja nekustamo īpašumu dāvinātājs ieguvis **līdz** 2000. gada 31. decembrim.

10. piemērs

2026. gada 14. jūnijā fiziskā persona A par 35 000 euro pārdod nekustamo īpašumu:
- kas saņemts dāvinājumā no tēva 2022. gada 5. maijā;

- fiziskās personas A rīcībā ir nekustamā īpašuma 2017. gada pirkuma līgums, pamatojoties uz kuru tēvs īpašumu ir pircis par 30 000 euro.
Ar nodokli apliekamais ienākums ir 5000 euro (35 000 euro – 30 000 euro).

11. piemērs

2026. gada 3. jūnijā fiziskā persona A par 25 000 euro pārdod nekustamo īpašumu:
- kas saņemts dāvinājumā no tēva 2023. gada 5. maijā;
- kuru tēvs nopircis 2012. gadā un 2014. gada 1. februārī reģistrējis zemesgrāmatā;
- kura kadastrālā vērtība uz 2014. gada 1. janvāri ir 6500 latu (9248,67 euro);
- fiziskās personas A rīcībā nav nekustamā īpašuma 2012. gada iegādes līguma.
Ar nodokli apliekamais ienākums ir 15 751,33 euro (25 000 euro – 9248,67 euro).

12. piemērs

2026. gada 2. maijā fiziskā persona A par 20 000 euro pārdod nekustamo īpašumu:
- kas saņemts dāvinājumā no brāļa 2022. gada 5. maijā;
- kuru brālis nopircis 2000. gadā;
- kura kadastrālā vērtība uz 2026. gada 1. janvāri ir 8000 euro;
- fiziskās personas A rīcībā ir nekustamā īpašuma 2000. gada iegādes līgums, kurā pirkuma maksa ir 4000 latu (5691,52 euro).
Ar nodokli apliekamais ienākums ir 14 701,99 euro (20 000 euro – 8000 euro / 1,510).

Nekustamajam īpašumam atjaunotas īpašuma tiesības

Ja nekustamais īpašums iegūts, atjaunojot īpašuma tiesības, par iegūšanas (iegādes) vērtību uzskata minētā nekustamā īpašuma kadastrālo vērtību (aktuālo), t.i., kadastrālo vērtību, kuru nosaka uz atsavināšanas gada 1. janvāri. Minēto nosacījumu piemēro arī fiziskajām personām, kurām kā mantiniekiem atjauno īpašuma tiesības.

13. piemērs

Fiziskā persona par 40 000 euro pārdod nekustamo īpašumu:
- kas iegūts īpašumā 2001. gadā, atjaunojot īpašuma tiesības;
- kura kadastrālā vērtība uz atsavināšanas gada 1. janvāri ir 12 000 euro.
Ar nodokli apliekamais ienākums ir 28 000 euro (40 000 euro – 12 000 euro).

14. piemērs

Fiziskā persona A pārdod 10 hektārus zemes (viens zemes gabals ar vienotu kadastra numuru) par 55 000 euro:

- kas iegūta īpašumā 1996. gadā, atjaunojot īpašuma tiesības uz 8 hektāriem zemes un samaksājot ar 6,2 privatizācijas sertifikātiem 173,60 latu (247,01 euro) vērtībā (6,2 x 28,00 lati) par 2 hektāriem zemes;
- kuras kadastrālā vērtība atsavināšanas gada 1. janvārī ir 16 000 euro.
Nosakot zemes iegādes vērtību, piemēro proporcijas aprēķinu.
Ar nodokli apliekamais ienākums ir 41 952,99 euro (55 000 euro – 247,01 euro – 12 800 euro (16 000 euro / 10 hektāri x 8 hektāri)).

Izdevumi par nekustamajā īpašumā veiktajiem ieguldījumiem

Nekustamā īpašuma iegādes vērtībā iekļauj arī izdevumus, kas saistīti ar tā iegūšanu:
1) valsts nodevu par darījuma noformēšanu;
2) valsts nodevu lietā par apstiprināšanu mantojuma tiesībās vai lietā par pēdējās gribas rīkojuma akta vai mantojuma līguma stāšanos likumīgā spēkā;
3) valsts nodevu par īpašuma tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā;
4) komisijas naudu;
5) citus līdzīgus izdevumus.

15. piemērs

Fiziskā persona par 4500 euro pārdod nekustamo īpašumu:
- kas nopirkts 2004. gada 5. maijā par 1000 latu (1422,87 euro);
- kuru pērkot samaksāti 80,59 lati (114,67 euro) notāram un valsts un kancelejas nodeva – 82,08 lati (116,79 euro) (ko pamato darījumus apliecinošas kvītis).
Ar nodokli apliekamais ienākums ir 2845,67 euro (4500 euro – 1422,87 euro – 114,67 euro – 116,79 euro).

16. piemērs

Fiziskā persona par 40 500 euro pārdod nekustamo īpašumu:
- kas nopirkts 2014. gada 15. maijā par 17 500 euro;
- kuru pērkot samaksāti 700 euro par starpnieka (māklera) pakalpojumu nekustamā īpašuma iegādei (ko pamato starpniecības līgums par nekustamā īpašuma sameklēšanu Ogrē vai Ogres novadā, vienošanās par minētā līguma izpildi un kredītiestādes maksājuma uzdevums).
Ar nodokli apliekamais ienākums ir 22 300 euro (40 500 euro – 17 500 euro – 700 euro).

Nekustamā īpašuma iegādes vērtībā iekļauj arī samaksātos procentu maksājumus par kredītu šā nekustamā īpašuma iegādei, ja dokumentāri apliecināta informācija ļauj identificēt kredīta un nekustamā īpašuma iegādes saistību.

17. piemērs

Fiziskā persona par 300 000 euro pārdod nekustamo īpašumu (māju, zemi un autostāvvietas):
- kas mantots 2014. gadā 128 058,46 euro vērtībā (mantojuma masā norādītā vērtība) un fiziskās personas īpašumā zemesgrāmatā reģistrēts 2014. gadā;

- kopā ar nekustamo īpašumu mantots arī hipotekārais aizdevums 76 000 euro apmērā un nesamaksātie procenti par hipotekāro aizdevumu 21 000 euro apmērā;
- hipotekāro aizdevumu mantojuma atstājējs bija ņēmis konkrētā mantotā nekustamā īpašuma iegādei;
- mantojot samaksāta valsts kancelejas nodeva 4268,62 euro (darījumu apliecina kvīts).
Ar nodokli apliekamais ienākums ir 146 672,92 euro (300 000 euro – 128 058,46 euro – 21 000 euro – 4268,62 euro).

Ja nekustamā īpašuma iegādes vērtība līgumā sastāv gan no pirkuma maksas, gan arī no summas, ar kuru sedz šā nekustamā īpašuma komunālo maksājumu parādus, par šāda nekustamā īpašuma iegādes vērtību uzskata gan pirkuma maksu, gan summu komunālo maksājumu parādu segšanai.

18. piemērs

2026. gada 14. jūnijā fiziskā persona par 15 000 euro pārdod nekustamo īpašumu – dzīvokli ar zemi:
- kas bijis fiziskās personas deklarētā dzīvesvieta (pieraksta adrese) no 2000. gada līdz īpašuma pārdošanas dienai, bet nav vienīgais fiziskās personas īpašumā esošais nekustamais īpašums;
- par kuru 2004. gada 5. maijā samaksāti 5000 latu (7114,36 euro), iegādājoties privatizācijas tiesības, un 1000 latu (1422,87 euro) komunālo maksājumu parāda segšanai (apliecina līgums);
- kurš privatizēts 2005. gadā, noslēdzot pirkuma līgumu par 3200 latiem (4553,19 euro) (apliecina pirkuma līgums);
- kurš fiziskās personas īpašumā zemesgrāmatā reģistrēts 2023. gadā;
- kuru privatizējot samaksāti 20,50 lati (29,17 euro) notāram un valsts un kancelejas nodeva – 22 lati (31,30 euro) (apliecina kvītis).
Ar nodokli apliekamais ienākums ir 1849,11 euro (15 000 euro – 7114,36 euro – 1422,87 euro – 4553,19 euro –29,17 euro – 31,30 euro).

Par veiktajiem ieguldījumiem nekustamajā īpašumā tā turēšanas laikā uzskata dokumentāri pierādāmus izdevumus, kas saistīti ar nekustamā īpašuma uzlabošanu un atjaunošanu, ja tie veikti pēc 1993. gada 31. decembra un šie izdevumi nav atzīti nodokļa maksātāja saimnieciskās darbības izmaksās ne pamatlīdzekļu nolietojuma veidā, ne kārtējos izdevumos.

19. piemērs

2026. gada 1. jūlijā fiziskā persona par 65 000 euro pārdod nekustamo īpašumu (māju ar zemi):
- kas mantots 2022. gadā 42 000 euro vērtībā (mantojuma masā norādītā vērtība) un fiziskās personas īpašumā zemesgrāmatā reģistrēts 2023. gadā;
- ēkai 2024. gadā mainīti logi un durvis par 5500 euro, mainīts jumta segums par 4500 euro un par remontdarbu pakalpojumiem samaksāti 1500 euro (pamato čeks par logu, durvju un jumta seguma iegādi, pakalpojuma līgums par logu, durvju nomaiņu un jumta seguma uzlikšanu,

darbu nodošanas – pieņemšanas akts un kredītiestādes maksājuma uzdevums par samaksāto darbu);
- kuru mantojot samaksāta valsts kancelejas nodeva 224,23 euro (apliecina kvīts);
- kurš nav izmantots saimnieciskajā darbībā.
Ar nodokli apliekamais ienākums ir 11 275,77 euro (65 000 euro – 42 000 euro – 5500 euro –4500 euro – 1500 euro – 224,23 euro).

20. piemērs

Fiziskā persona par 15 000 euro pārdod nekustamo īpašumu (zemi):
- zeme nopirkta par 7000 euro, lai uz zemes būvētu privātmāju, un reģistrēta zemesgrāmatā;
- zemes gabalā tika veikti elektrotīkla pieslēguma izbūves darbi, kopējā izdevumu vērtība 3000 euro;
- zemes gabals nav vienīgais fiziskās personas īpašumā esošais nekustamais īpašums;
- plānojot uzsākt privātmājas būvniecību, tika pasūtīts privātmājas projekts un saņemta būvatļauja, kopējās izmaksas 4500 euro, bet privātmāja netika uzcelta;
- nekustamā īpašuma pircējs atteicās no gatavā privātmājas projekta un nav pārreģistrējis būvatļauju uz sava vārda.
Ar nodokli apliekamais ienākums ir 5000 euro (15 000 euro – 7000 euro – 3000 euro).

Izveidots nekustamais īpašums

Ja nekustamais īpašums izveidots, lai nodrošinātu sevi (vai savu ģimeni) ar dzīvošanai paredzētu nekustamo īpašumu, un nodots ekspluatācijā, sākot ar 2001. gada 1. janvāri, un nodokļa maksātāja rīcībā nav dokumentu, kas pierāda ar nekustamā īpašuma izveidošanu saistītos izdevumus, par nekustamā īpašuma iegādes vērtību uzskata aktuālo nekustamā īpašuma kadastrālo vērtību gadā, kad nekustamais īpašums nodots ekspluatācijā.

21. piemērs

2026. gada 12. jūlijā fiziskā persona par 150 000 euro pārdod nekustamo īpašumu (māju ar zemi):
- zeme nopirkta 2019. gadā par 16 000 euro un reģistrēta zemesgrāmatā;
- 2023. gada 24. martā zemesgrāmatā izdarīts ieraksts – pievienota dzīvojamā māja (pievienošanas pamats – 2023. gada 12. marta akts par dzīvojamās mājas pieņemšanu ekspluatācijā);
- mājas kadastrālā vērtība 2023. gada 12. martā ir noteikta 130 000 euro.
Ar nodokli apliekamais ienākums ir 4000 euro (150 000 euro – 16 000 euro – 130 000 euro).

22. piemērs

2026. gada 19. jūlijā fiziskā persona par 86 000 euro pārdod nekustamo īpašumu (māju ar zemi):
- zeme nopirkta 2020. gadā par 8000 euro un reģistrēta zemesgrāmatā;
- 2023. gadā zemesgrāmatā izdarīts ieraksts – pievienota dzīvojamā māja (2023. gada 16. marta akts par dzīvojamās mājas pieņemšanu ekspluatācijā);
- mājas kadastrālā vērtība 2023. gadā pēc nodošanas ekspluatācijā ir 64 000 euro;
- 2023. gada 3. maijā īpašums ir norobežots ar žogu, par materiāliem un uzstādīšanas pakalpojumu samaksājot 5600 euro (izmaksas pamatotas ar žoga uzstādīšanas pakalpojuma veicēju rēķinu, darbu un izmantoto materiālu aprēķina tāmi, kredītiestādes maksājuma uzdevumu par rēķina samaksu pakalpojuma sniedzējam).
Ar nodokli apliekamais ienākums ir 8400 euro (86 000 euro – 8000 euro – 64 000 euro – 5600 euro).

23. piemērs

2026. gada 19. decembrī fiziskā persona par 180 000 euro pārdod nekustamo īpašumu (māju ar zemi):
- zeme nopirkta 2014. gadā par 15 000 euro un reģistrēta zemesgrāmatā;
- 2023. gadā zemesgrāmatā izdarīts ieraksts – pievienota dzīvojamā māja (2023. gada 17. maija akts par dzīvojamās mājas pieņemšanu ekspluatācijā);
- mājas kadastrālā vērtība 2023. gadā pēc nodošanas ekspluatācijā ir 115 000 euro;
- mājas būvniecībai tika saņemts kredītiestādes aizdevums 110 000 euro, bet fiziskajai personai nav dokumentu, kas pierāda ar nekustamā īpašuma izveidošanu (būvniecību) saistītos izdevumus.
Ar nodokli apliekamais ienākums ir 50 000 euro (180 000 euro – 15 000 euro – 115 000 euro).

Sadalīts nekustamais īpašums

Ja fiziskās personas īpašumā esošs nekustamais īpašums (zeme, būve, t.sk. ēka) tiek sadalīts vairākos nekustamajos īpašumos un šie nekustamie īpašumi tiek pārdoti kā atsevišķi īpašumi, atdalīto nekustamo īpašumu iegādes vērtības tiek noteiktas no visas kopējās nekustamā īpašuma iegādes vērtības proporcionāli katra atdalītā īpašuma platībai no kopējās platības.
Pārdodot atdalītu nekustamo īpašumu, iegādes vērtībā var iekļaut nekustamā īpašuma atdalīšanas izdevumus.

24. piemērs

Fiziskā persona 2021. gadā nopirka vienu zemes gabalu 11 hektāru platībā par 44 000 euro, kurš reģistrēts arī zemesgrāmatā.
2026. gada janvārī no kopējā zemes gabala (11 hektāri) ir atdalīts viens zemes gabals 3 hektāru platībā, kurš 2026. gada 20. jūnijā pārdots par 15 000 euro.

Atdalot zemes gabalu 2026. gadā, fiziskā persona samaksāja 900 euro par mērniecības pakalpojumiem un 100 euro par īpašuma reģistrāciju zemesgrāmatā.
Nosakot pārdodamā (atdalītā) zemes gabala iegādes vērtību, piemēro proporcijas aprēķinu, kur proporciju nosaka atbilstoši atdalītās zemes platībai:
44 000 euro / 11 hektāri x 3 hektāri = 12 000 euro.
Ar nodokli apliekamais ienākums ir 2000 euro (15 000 euro – 12 000 euro – 900 euro – 100 euro).

Ja fiziskās personas īpašumā ir nekustamais īpašums, kas sastāv no nekustamā īpašuma objektiem (zemes, būves, t.sk. ēkas) un šie objekti tiek atdalīti no kopējā nekustamā īpašuma un pārdoti kā atsevišķi nekustamie īpašumi, atdalīto nekustamo īpašumu objektu iegādes vērtību nosaka pēc šādiem principiem:
1) izmanto atsevišķo objektu (zemes, būves, t.sk. ēkas) kadastrālās vērtības gadā, kad viss kopējais nekustamais īpašums ir iegādāts. Uz šo kadastrālo vērtību pamata nosaka katra atsevišķā objekta (zemes, būves, t.sk. ēkas) vērtības īpatsvaru iegādes gada kopējā nekustamā īpašuma kadastrālajā vērtībā;
2) uz noteiktā īpatsvara pamata no nekustamā īpašuma kopējās iegādes vērtības proporcionāli aprēķina katra atsevišķā nekustamā īpašuma objekta (zemes, būves, t.sk. ēkas) nosacīto iegādes vērtību;
3) no iegūtās atsevišķā nekustamā īpašuma objekta (zemes, būves, t.sk. ēkas) nosacītās iegādes vērtības proporcionāli atdalītā nekustamā īpašuma objekta (zemes, būves, t.sk. ēkas) platībai nosaka atdalītā pārdodamā nekustamā īpašuma objekta iegādes vērtību.

25. piemērs

Fiziskā persona 2010. gadā iegādājās vienu nekustamo īpašumu – 16 hektārus zemes, uz kuras atrodas trīs saimniecības ēkas (ēka A, ēka B un ēka C), – par 60 000 euro. Tas reģistrēts arī zemesgrāmatā. Iegādātajam nekustamajam īpašumam nav noteikta atsevišķa iegādes vērtība zemei un ēkām.
Nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība uz 2010. gada 1. janvāri ir 40 000 euro.
2011. gada janvārī no kopējā nekustamā īpašuma kā atsevišķs nekustamais īpašums ir atdalīti 4 hektāri zemes, uz kuras atrodas ēka A un ēka B.
2026. gada 6. jūnijā fiziskā persona par 30 000 euro pārdod atdalīto nekustamo īpašumu – 4 hektārus zemes, uz kuras atrodas divas saimniecības ēkas (ēka A un ēka B), kas nav vienīgais fiziskās personas īpašumā esošais nekustamais īpašums.

1. Uz iegādes gada kadastrālo vērtību pamata nosaka katra atsevišķā objekta (zemes, ēkas) vērtības īpatsvaru iegādes gada kopējā nekustamā īpašuma kadastrālajā vērtībā:
- zemes (16 hektāri) kadastrālā vērtība iegādes gadā ir 31 000 euro jeb 77,50 % (31 000 / 40 000 x 100) no kopējās kadastrālās vērtības;
- ēkas A kadastrālā vērtība iegādes gadā ir 1000 euro jeb 2,50 % (1000 / 40 000 x 100) no kopējās kadastrālās vērtības;
- ēkas B kadastrālā vērtība iegādes gadā ir 3000 euro jeb 7,50 % (3000 / 40 000 x 100) no kopējās kadastrālās vērtības;
- ēkas C kadastrālā vērtība iegādes gadā ir 5000 euro jeb 12,50 %

(5000 / 40 000 x 100) no kopējās kadastrālās vērtības.

2. Uz noteiktā īpatsvara pamata no nekustamā īpašuma kopējās iegādes vērtības proporcionāli aprēķina katra atsevišķā nekustamā īpašuma objekta (zemes, ēkas) nosacīto iegādes vērtību:
- par kopējo zemi (16 hektāri) – 46 500 euro (77,50 % no 60 000);
- par ēku A – 1500 euro (2,50 % no 60 000);
- par ēku B – 4500 euro (7,50 % no 60 000);
- par ēku C – 7500 euro (12,50 % no 60 000).

3. No iegūtās atsevišķā nekustamā īpašuma objekta (zemes, būves, t.sk. ēkas) nosacītās iegādes vērtības proporcionāli atdalītā nekustamā īpašuma objekta (zemes, ēkas) platībai nosaka atdalītā pārdodamā nekustamā īpašuma objekta iegādes vērtību:
- zemei (4 hektāri) – 11 625 euro (46 500 euro / 16 hektāri x 4 hektāri);
- ēkai A – 1500 euro (60 000 euro x 2,50 %;
- ēkai B – 4500 euro (60 000 euro x 7,50 %).

Ar nodokli apliekamais ienākums ir 12 375 euro (30 000 euro – 11 625 euro (zeme 4 hektāri) – 1500 euro (ēka A) – 4500 euro (ēka B).

Nekustamā īpašuma ieguldīšana kapitālsabiedrības pamatkapitālā

Ienākumu no nekustamā īpašuma ieguldīšanas kapitālsabiedrības pamatkapitālā (atsavināšanas) nosaka kā apmaiņā iegūto kapitāla daļu vai akciju nominālvērtības un nekustamā īpašuma iegādes vērtības starpību.

26. piemērs

Fiziskā persona 2026. gada decembrī iegulda savu nekustamo īpašumu sev piederošās kapitālsabiedrības pamatkapitālā apmaiņā pret kapitālsabiedrības 60 kapitāla daļām:
- vienas kapitāla daļas nominālvērtība ir 1200 euro;
- nekustamais īpašums iegādāts 2016. gadā uz pirkuma līguma pamata par 40 000 euro.
Atsavinot nekustamo īpašumu (ieguldot kapitālsabiedrības pamatkapitālā), ir gūts ar nodokli apliekamais ienākums 32 000 euro (72 000* – 40 000).

****(1200 euro x 60 daļas)***

27. piemērs

Fiziskā persona 2026. gada decembrī atsavina sev piederošās kapitālsabiedrības 8 kapitāla daļas (vienas kapitāla daļas nominālvērtība ir 4500 euro):
- kuras ieguvusi 2026. gada janvārī, ieguldot sev piederošu namīpašumu pamatkapitālā;
- namīpašums iegūts īpašumā, atjaunojot īpašuma tiesības, un ierakstīts zemesgrāmatā 1999. gadā;
- namīpašuma kadastrālā vērtība 2026. gada 1. janvārī ir 30 000 euro.
Atsavinot kapitāla daļas, ir gūts ar nodokli apliekamais ienākums 6000 euro (36 000* – 30 000).

(4500 euro x 8 daļas)

Saimnieciskajā darbībā izmantots nekustamais īpašums

Ja nekustamo īpašumu atsavināšanas dienā izmanto kā saimnieciskās darbības pamatlīdzekli, ieņēmumus no nekustamā īpašuma atsavināšanas ņem vērā, nosakot saimnieciskās darbības ienākumu.

28. piemērs

2026. gada 1. aprīlī fiziskā persona pārdod namīpašumu ar 10 dzīvokļiem:
- kurš iegūts īpašumā, atjaunojot īpašuma tiesības, un ierakstīts zemesgrāmatā 1999. gadā;
- no 1999. gada īpašums ir izmantots saimnieciskajā darbībā, izīrējot visus 10 dzīvokļus.
Fiziskās personas ienākumu no daudzdzīvokļu nekustamā īpašuma atsavināšanas apliek ar nodokli, nosakot saimnieciskās darbības ienākumu.

Ja saimnieciskajā darbībā izmantotu nekustamo īpašumu pārklasificē par personiskajām vajadzībām izmantojamu ķermenisku lietu un pārdod 60 mēnešu laikā no pārklasificēšanas, nekustamā īpašuma pārdošanas apliekamo ienākumu nekustamā īpašuma pārdošanas gadā palielina par nodokļa aprēķināšanai norakstītā nolietojuma summu un izdevumos norakstīto procentu maksājumu summu, kas tika samaksāta par kredītu šā nekustamā īpašuma iegādei visā laikā, kad pamatlīdzeklis lietots saimnieciskajā darbībā.

29. piemērs

2026. gada 1. jūnijā fiziskā persona pārdod nekustamo īpašumu (īres dzīvokļu īpašumu) par 450 000 euro:
- kurš iegūts īpašumā uz tiesas sprieduma pamata 2007. gadā 300 000 euro vērtībā;
- no 2007. gada nekustamo īpašumu izmanto saimnieciskajā darbībā, izīrējot dzīvokļus;
- nekustamā īpašuma (pamatlīdzekļa) kopējā norakstītā nolietojuma vērtība ir 90 000 euro;
- 2026. gadā nekustamo īpašumu pārklasificē par personiskajām vajadzībām izmantojamu lietu.

Fiziskās personas ienākumu no nekustamā īpašuma atsavināšanas apliek ar nodokli kā ienākumu no kapitāla pieauguma. Ienākums no nekustamā īpašuma pārdošanas ir 540 000 euro (450 000+90 000).

Ienākumu no saimnieciskajā darbībā izmantota nekustamā īpašuma ieguldīšanas kapitālsabiedrības pamatkapitālā nosaka kā iegūto kapitāla daļu/akciju nominālvērtības un nekustamā īpašuma atlikušās vērtības starpību.

30. piemērs

Fiziskā persona saimnieciskajā darbībā izmantotu nekustamo īpašumu 2026. gada maijā iegulda sev piederošā kapitālsabiedrības pamatkapitālā apmaiņā pret kapitālsabiedrības 56 kapitāla daļām:
- vienas kapitāla daļas nominālvērtība ir 1250 euro;
- nekustamais īpašums iegādāts 2023. gadā par 60 000 euro;
- nekustamā īpašuma (pamatlīdzekļa) iepriekšējos taksācijas periodos norakstītais nolietojums ir 16 260 euro;
- nekustamā īpašuma atlikusī vērtība 43 740 euro (60 000 – 16 260).
Atsavinot nekustamo īpašumu (ieguldot kapitālsabiedrības pamatkapitālā), ir gūts ar nodokli apliekamais ienākums 26 260 euro (70 000* – 43 740).
Ienākumu no nekustamā īpašuma atsavināšanas apliek ar nodokli kā ienākumu no kapitāla pieauguma. Nodokļa nomaksu atliek līdz brīdim, kad atsavinās maiņas rezultātā iegūtās kapitālsabiedrības kapitāla daļas.

****(1250 euro x 56 daļas)***

Ja saimnieciskā darbībā izmantotu nekustamo īpašumu pārklasificē un 60 mēnešu laikā no pārklasificēšanas iegulda kapitālsabiedrības pamatkapitālā, ieguldīšanas brīdī gūtais ienākums tiek noteikts kā iegūto kapitāla daļu/akciju nominālvērtības un nekustamā īpašuma atlikušās vērtības starpība.

Nekustamais īpašums iegūts uz atcēlēja līguma pamata

Atbilstoši Civillikuma 1865. panta otrajai daļai, ja līgums ir pilnīgi vai pa daļai izpildīts, atcēlējs līgums, ciktāl ar to norunāts izpildījumu atdod atpakaļ, nodibina jaunu prasījumu. Tātad atcēlēja līgums nodibina pilnīgi jaunu saistību un īpašuma tiesību periods ir nosakāms no dienas, kad nekustamais īpašums ir reģistrēts zemesgrāmatā kā personas īpašums, tomēr attiecībā uz iegādes vērtības noteikšanu jāņem vērā vēsturiskie dati ar tā paša īpašuma iegādes darījumiem.

Nekustamajam īpašumam, kas iegūts uz atcēlēja līguma pamata, ir nepieciešams noteikt, kādā apmērā ir ticis samaksāts kapitāla pieauguma nodoklis no atsavināšanas darījuma pirms atcēlēja līguma noslēgšanas un no atcēlēja līguma saistību izpildījuma darījuma.

Ja nekustamais īpašums iegūts uz atcēlēja līguma pamata, par tā iegādes vērtību uzskata:
- nekustamā īpašuma vērtību, no kuras ir samaksāts nodoklis no kapitāla pieauguma ar atcēlēja līgumu atceltā atsavinājuma līguma vai atcēlēja līguma saistību izpildījuma rezultātā;
- nekustamā īpašuma vērtību, par kādu kapitāla aktīvs iegūts pirms atcēlēja līguma noslēgšanas, ja ar atcēlēja līgumu atceltā atsavinājuma līguma vai atcēlēja līguma saistību izpildījuma rezultātā nodoklis no kapitāla pieauguma nav samaksāts.

Deklarācija par ienākumu no kapitāla pieauguma

Deklarācija par ienākumu no kapitāla pieauguma sastāv no:

1) pārskata perioda deklarācijas par ienākumu no kapitāla pieauguma (deklarācija DK);
2) informācijas par darījumiem, kas uzsākti, bet nav pabeigti vienā taksācijas gadā (deklarācijas DK pielikums);
3) gada kapitāla pieauguma ienākuma precizēšanas deklarācijas (ienākuma precizēšanas deklarācija GD).

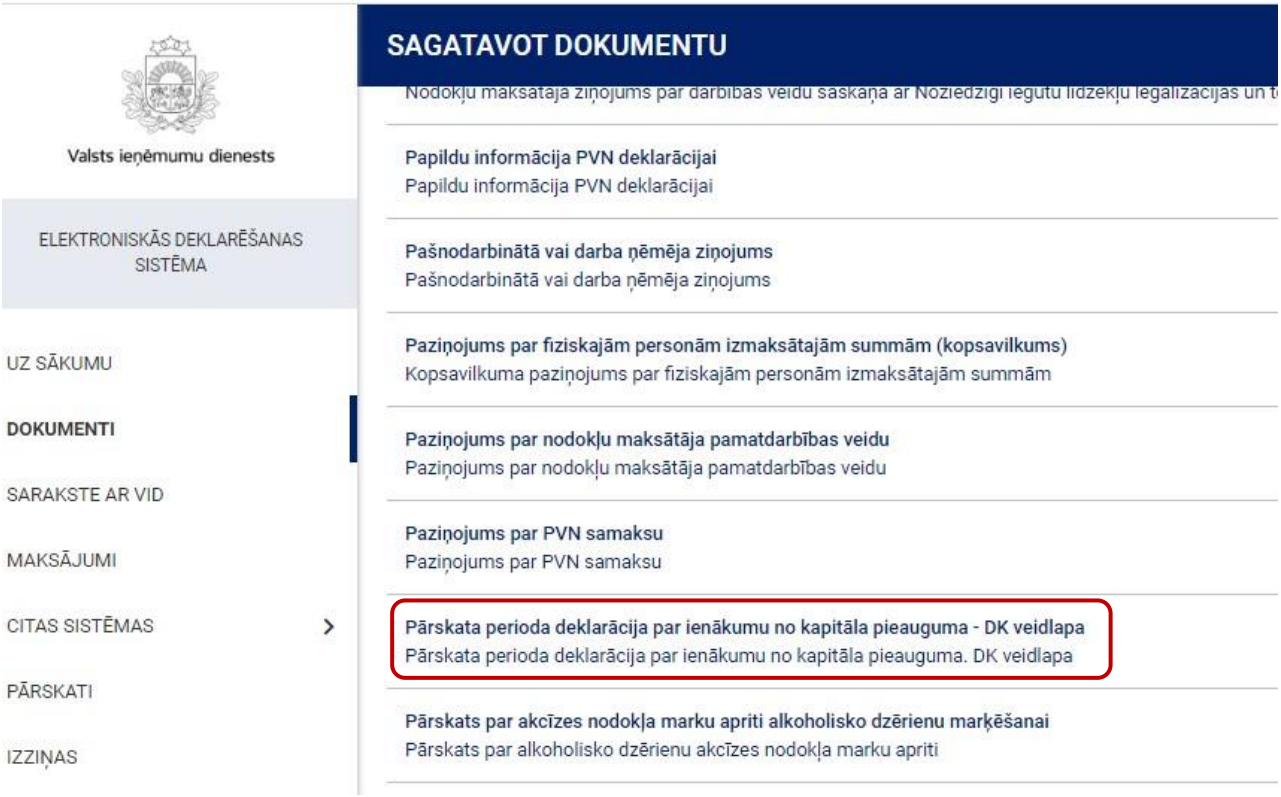


Fiziskā persona par ienākumu no nekustamā īpašuma atsavināšanas iesniedz Valsts ieņēmumu dienestā (VID) deklarāciju par ienākumu no kapitāla pieauguma atkarībā no ceturksnī gūto ienākumu apmēra.

Ienākums	Deklarācijas iesniegšanas termiņš	Nodokļa nomaksas termiņš
Pārsniedz 1000 *euro*	reizi ceturksnī līdz tā mēneša 15. datumam, kas ir pēc ceturkšņa, kad gūti ienākumi no kapitāla pieauguma	līdz tā mēneša 23. datumam, kurā iesniegta deklarācija DK
Nepārsniedz 1000 *euro*	līdz nākamā gada 15. janvārim	līdz nākamā gada 23. janvārim



VID Elektroniskās deklarēšanas sistēmā (EDS) deklarācijas par ienākumu no kapitāla pieauguma var atrast rīkjoslā "Darba virsma" – darba logā "Izveidot jaunu dokumentu" izvēlas darbību "No veidlapas", sadaļā "Pēc dokumentu grupas" izvēlas "Iedzīvotāju ienākuma nodokļa dokumenti" – "Pārskata perioda deklarācija par ienākumu no kapitāla pieauguma – DK veidlapa"



Ministru kabineta 2018. gada 30. oktobra noteikumi Nr. 662 "Noteikumi par iedzīvotāju ienākuma nodokļa deklarācijām un to aizpildīšanas kārtību"

31. piemērs

2026. gada 2. maijā fiziskā persona pārdod nekustamo īpašumu un saņēma ienākumu no šī darījuma, kuru apliek ar nodokli. Nekustamais īpašums:
- pirkts par 1000 euro;
- pērkot īpašumu, samaksāts notāram 80,59 euro un valsts nodeva 20,08 euro (ir samaksu apliecinoši dokumenti);
- pārdots par 7500 euro.
Ar nodokli apliekamais ienākums ir 6399,33 euro (7500 euro – 1000 euro – 80,59 euro – 20,08 euro).
Līdz 2026. gada 15. jūlijam VID iesniedz deklarāciju DK par 2026. gada 2. ceturksni:

Ieņēmumi no kapitāla aktīva atsavināšanas	*Saņemtā ieņēmumu daļa*[2]	*Izdevumi, kas saistīti ar kapitāla aktīva iegādi (ar veiktajiem ieguldījumiem)*	*Attiecināmā izdevumu daļa*[2] *(4.:3.x 5.)*	*Ārvalstī samaksātais nodoklis*	*Apliekamais ienākums no kapitāla aktīva atsavināšanas (3.–5. vai 4.–6.)*	*Aprēķinātais (vai ieturētais*[3]*) iedzīvotāju ienākuma nodoklis (8. x nodokļa likme – 7.)*
3	*4*	*5*	*6*	*7*	*8*	*9*
7500,00		*1100,67*			*6399,33*	*1631,83*

Nodokli – 1631,83 euro pārskaita budžetā līdz 2026. gada 23. jūlijam.

32. piemērs

2026. gada 2. maijā fiziskā persona pārdod nekustamo īpašumu. Nekustamais īpašums:
- pirkts par 10 000 euro;
- pārdots par 9500 euro.
Deklarāciju par ienākumu no kapitāla pieauguma neiesniedz, jo nav gūts ienākums.

Taksācijas gada kapitāla pieaugumu summē, ja taksācijas gadā atsavināti vairāki kapitāla aktīvi. Ja aprēķinātais kapitāla pieaugums vai tā summa ir negatīva, nodokļa aprēķināšanas vajadzībām to neņem vērā.

Ja aprēķinātais kapitāla pieaugums par taksācijas gadu no viena kapitāla aktīva atsavināšanas ir negatīvs, bet no cita kapitāla aktīva atsavināšanas – pozitīvs, radušos zaudējumus attiecībā uz taksācijas gadu var segt ar pozitīvo kapitāla pieaugumu, iesniedzot gada kapitāla pieauguma ienākuma precizēšanas deklarāciju.
Gada kapitāla pieauguma ienākuma precizēšanas deklarācija jāiesniedz līdz pēctaksācijas gada 1. februārim.

33. piemērs

2026. gadā fiziskā persona guva ienākumus no četru nekustamo īpašumu pārdošanas:
- 2026. gada februārī mājas "Lāči" par 20 000 euro ar iegādes vērtību 22 000 euro;
- 2026. gada aprīlī mājas "Zaķi" par 70 000 euro ar iegādes vērtību 65 000 euro;
- 2026. gada jūlijā mājas "Kaķi" par 15 000 euro ar iegādes vērtību 15 500 euro;
- 2026. gada decembrī zemi par 6000 euro ar iegādes vērtību 7000 euro.

2026. gada 12. jūlijā VID ir iesniegta deklarācija DK par 2026. gada 2. ceturksni un samaksāts nodoklis:

Ieņēmumi no kapitāla aktīva atsavināšanas	*Saņemtā ieņēmumu daļa[2]*	*Izdevumi, kas saistīti ar kapitāla aktīva iegādi (ar veiktajiem ieguldījumiem)*	*Attiecināmā izdevumu daļa[2] (4.:3.x 5.)*	*Ārvalstī samaksātais nodoklis*	*Apliekamais ienākums no kapitāla aktīva atsavināšanas (3.–5. vai 4.–6.)*	*Aprēķinātais (vai ieturētais[3]) iedzīvotāju ienākuma nodoklis (8. x nodokļa likme – 7.)*
3	*4*	*5*	*6*	*7*	*8*	*9*

70 000,00		*65 000,00*		*0*	*5000,00*	*1275,00*

Fiziskā persona līdz 2027. gada 1. februārim iesniedz ienākuma precizēšanas deklarāciju GD:

*Ienākuma veids**	*Ieņēmumi no kapitāla aktīva atsavināšanas*	*Izdevumi, kas saistīti ar kapitāla aktīva iegādi (ar veiktajiem ieguldījumiem)*	*Apliekamais ienākums no kapitāla aktīvu atsavināšanas (3.–4.)*	*Aprēķinātais (ieturētais) iedzīvotāju ienākuma nodoklis atbilstoši taksācijas gada laikā iesniegtajai deklarācijai DK*	*Aprēķinātais iedzīvotāju ienākuma nodoklis (5. x nodokļa likme)*	*Pārmaksātais iedzīvotāju ienākuma nodoklis (6.–7.)*
2	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*	*8*
N	*20 000*	*22 000*	*-2000*	*x*	*-510*	*x*
N	*70 000*	*65 000*	*5000*	*x*	*1275*	*x*
N	*15 000*	*15 500*	*-500*	*x*	*-127,50*	*x*
N	*6000*	*7000*	*-1000*	*x*	*-255*	*x*
Kopā	*111 000,00*	*109 500,00*	*1500,00*	*1275,00*	*382,50*	*892,50*

Fiziskā persona trīs mēnešu laikā no ienākuma precizēšanas deklarācijas GD iesniegšanas dienas saņem pārmaksāto nodokli 892,50 euro deklarācijā norādītajā kredītiestādes kontā.

Zaudējumus, kas radušies no tāda kapitāla aktīva atsavināšanas, kurš iegūts uz dāvinājuma līguma pamata, ja dāvinājuma līgumā norādītā konkrētā kapitāla aktīva vērtība pārsniedz konkrētā kapitāla aktīva atsavināšanas vērtību, neņem vērā taksācijas gada kapitāla pieauguma aprēķinā.

Ja aprēķinātais kapitāla pieaugums par taksācijas gadu vai tā summa ir negatīva, radušos zaudējumus nevar segt no nākamo taksācijas gadu kapitāla pieauguma vai uz taksācijas gada cita veida ienākumu rēķina.

Lai deklarācijas iesniegšanas process būtu saprotamāks, EDS ir pieejams palīgrīks – **vednis** "Pārskata perioda deklarācijas par ienākumu no kapitāla pieauguma – DK veidlapas aizpildīšanai", kurš ir noderīgs gadījumos, kad deklarācija jāaizpilda un jāiesniedz, ja ir pārdots nekustamais īpašums. Vednis palīdz sagatavot nepieciešamo informāciju nekustamā īpašuma darījumu deklarēšanai.

Vednis ir atrodams rīkjoslā "Darba virsma" – darba logā "Izveidot jaunu dokumentu " izvēlas darbību "No veidlapas", sadaļā "Pēc dokumentu grupas" izvēlas "Iedzīvotāju ienākuma nodokļa dokumenti" – "Pārskata perioda deklarācija par ienākumu no kapitāla pieauguma – DK veidlapa", atverot izvēlas "Aizpildīt vedni taksācijas periodam, sākot no 01.01.2018.".

Ienākuma gūšanas diena

Par ienākuma gūšanas dienu ienākumam no nekustamā īpašuma pārdošanas uzskata dienu, kad maksātājs saņem naudu vai citas lietas.

Ja fiziskā persona kapitālsabiedrības pamatkapitālā iegulda nekustamo īpašumu apmaiņā pret kapitālsabiedrības kapitāla daļām vai akcijām, par tāda ienākuma gūšanas dienu, kurš radies no nekustamā īpašuma ieguldīšanas kapitālsabiedrības pamatkapitālā, uzskatāma diena, kad apmaiņā iegūtās kapitāla daļas vai akcijas atsavina.

Ja nodokļa maksātājs ienākumu no nekustamā īpašuma atsavināšanas saņem vairāk nekā trīs taksācijas periodu laikā, skaitot no gada, kurā noslēgts atsavināšanas līgums, uzskata, ka viss ar atsavināšanu saistītais ienākums gūts pirmo trīs taksācijas periodu laikā. Trešajā taksācijas periodā ar nodokli apliekamajā ienākumā iekļauj atlikušo līgumā noteikto, bet nesaņemto summu neatkarīgi no tā, vai ienākums ir saņemts vai nav.

Ienākumam no kapitāla pieauguma darījumos ar kapitāla aktīviem, kuri ir uzsākti līdz 2024. gada 31. decembrim, bet nav pabeigti līdz 2024. gada 31. decembrim un par kuriem ir iesniegta deklarācija par ienākumu no kapitāla pieauguma ar informāciju par darījumiem, kas uzsākti, bet nav pabeigti vienā taksācijas gadā, 2025., 2026. un 2027. gadā piemēro nodokļa likmi 20 procentu apmērā.

34. piemērs

2024. gada 1. decembrī fiziskā persona A noslēdz dzīvokļa nomaksas pirkuma līgumu ar fizisko personu B par 20 000 euro. Fiziskās personas A izdevumi par īpašuma iegādi ir 5500 euro.
Atbilstoši līguma nosacījumiem pirkuma maksu fiziskā persona B veic:
- 2024. gada decembrī 4000 euro;
- 2025. gada decembrī 4000 euro;
- 2026. gada decembrī 4000 euro;
- 2027. gada decembrī 4000 euro;
- 2028. gada decembrī 4000 euro.
Fiziskā persona A, nosakot apliekamo ienākumu, izdevumus, kas saistīti ar nekustamā īpašuma iegādi, piemēro proporcionāli saņemto ieņēmumu daļai, uz saņemto ienākumu 4000 euro no 20 000 euro attiecināmā izdevumu daļa ir 20 % apmērā (4000 / 20 000 x 100), t.i., 1100 euro (5500 x 20 %) ceturksnī.
Ar nodokli apliekamais ienākums ir 2900 euro (4000 euro – 1100 euro) ceturksnī.

Fiziskā persona A deklarē gūto ienākumu, sniedzot deklarāciju DK līdz 2025. gada 15. janvārim par 2024. gada decembrī gūto ienākumu, kā arī nesaņemto ienākuma daļu (jānorāda saņemtā ienākuma daļa, kā arī visa nesaņemtā ienākuma daļa un attiecināmo izdevumu daļa):

Ieņēmumi no kapitāla aktīva atsavināšanas	*Saņemtā ieņēmumu daļa[2]*	*Izdevumi, kas saistīti ar kapitāla aktīva iegādi (ar veiktajiem ieguldījumiem)*	*Attiecināmā izdevumu daļa[2] (4.:3.x 5.)*	*Ārvalstī samaksātais nodoklis*	*Apliekamais ienākums no kapitāla aktīva atsavināšanas (3.–5. vai 4.–6.)*	*Aprēķinātais (vai ieturētais[3]) iedzīvotāju ienākuma nodoklis (8. x nodokļa likme – 7.)*
3	*4*	*5*	*6*	*7*	*8*	*9*

20 000	*4 000*	*5500*	*1100*	*0*	*2900*	*580*

Fiziskā persona A deklarē gūto ienākumu, sniedzot deklarāciju DK līdz 2026. gada 15. janvārim par 2025. gada decembrī gūto ienākumu:

Ieņēmumi no kapitāla aktīva atsavināšanas	*Saņemtā ieņēmumu daļa*[2]	*Izdevumi, kas saistīti ar kapitāla aktīva iegādi (ar veiktajiem ieguldījumiem)*	*Attiecināmā izdevumu daļa*[2] *(4.:3.x 5.)*	*Ārvalstī samaksātais nodoklis*	*Apliekamais ienākums no kapitāla aktīva atsavināšanas (3.–5. vai 4.–6.)*	*Aprēķinātais (vai ieturētais*[3]*) iedzīvotāju ienākuma nodoklis (8. x nodokļa likme – 7.)*
3	*4*	*5*	*6*	*7*	*8*	*9*
20 000	*4 000*	*5500*	*1100*	*0*	*2900*	*580*

Par ienākuma gūšanas dienu ienākumam (rokasnaudai vai cita veida atlīdzībai naudā vai citās lietās), kuru nodokļa maksātājs saņem pirms līguma par kapitāla aktīvu atsavināšanu noslēgšanas, uzskata dienu, kad saņemts ienākums.

Uz saņemto rokasnaudu neattiecina izdevumu daļu. Attiecīgi izdevumu daļu pieskaita izdevumu daļai nākamajam saņemtajam ieņēmumam no kapitāla aktīva, kas saņemts pēc rokasnaudas.

Ja ienākumu no nekustamā īpašuma atsavināšanas saņem vairāku taksācijas periodu laikā, aprēķinot apliekamo ienākumu no nekustamā īpašuma atsavināšanas, izdevumus, kas saistīti ar nekustamā īpašuma iegādi, iekļauj aprēķinā proporcionāli ieņēmumu daļai.

35. piemērs

2024. gada 31. martā fiziskā persona A noslēdz nekustamā īpašuma atsavināšanas līgumu ar fizisko personu B par 150 000 euro. Fiziskās personas A izdevumi par īpašuma iegādi ir 60 000 euro. Pildot līgumā noteikto:
- 2024. gada 20. martā fiziskā persona B fiziskās personas A kredītiestādes kontā ieskaita rokasnaudu 10 000 euro;
- 2024. gada 15. decembrī fiziskā persona B fiziskās personas A kredītiestādes kontā ieskaita pirmo maksājumu par īpašumu – 40 000 euro;
- 2025. gada 15. decembrī fiziskā persona B fiziskās personas A kredītiestādes kontā ieskaita otro maksājumu par īpašumu – 40 000 euro;
- 2026. gada 15. decembrī fiziskā persona B pārskaita fiziskās personas A kredītiestādes kontā trešo maksājumu par īpašumu – 60 000 euro.
Fiziskā persona A iesniedz šādas deklarācijas:
- līdz 2024. gada 15. aprīlim deklarāciju DK par 2024. gada 1. ceturksni:

Ieņēmumi no kapitāla aktīva atsavināšanas	*Saņemtā ieņēmumu daļa*[2]	*Izdevumi, kas saistīti ar kapitāla aktīva iegādi (ar veiktajiem ieguldījumiem)*	*Attiecināmā izdevumu daļa*[2] *(4.:3.x 5.)*	*Ārvalstī samaksātais nodoklis*	*Apliekamais ienākums no kapitāla aktīva atsavināšanas (3.–5. vai*	*Aprēķinātais (vai ieturētais*[3]*) iedzīvotāju ienākuma nodoklis*

					4.–6.)	(8. x nodokļa likme – 7.)
3	4	5	6	7	8	9
150 000,00	10 000,00	60 000,00	0	0	10 000,00	2000,00

- līdz 2025. gada 15. janvārim deklarāciju DK par 2024. gada 4. ceturksni:

Ieņēmumi no kapitāla aktīva atsavināšanas	Saņemtā ieņēmumu daļa[2]	Izdevumi, kas saistīti ar kapitāla aktīva iegādi (ar veiktajiem ieguldījumiem)	Attiecināmā izdevumu daļa[2] (4.:3.x 5.)	Ārvalstī samaksātais nodoklis	Apliekamais ienākums no kapitāla aktīva atsavināšanas (3.–5. vai 4.–6.)	Aprēķinātais (vai ieturētais[3]) iedzīvotāju ienākuma nodoklis (8. x nodokļa likme – 7.)
3	4	5	6	7	8	9
150 000,00	40 000,00	60 000,00	20 000,00	0	20 000,00	4000,00

- līdz 2025. gada 1. jūnijam deklarācijas DK pielikumu - informācija par darījumiem, kas uzsākti, bet nav pabeigti vienā taksācijas gadā

- līdz 2026. gada 15. janvārim deklarāciju DK par 2025. gada 4. ceturksni:

Ieņēmumi no kapitāla aktīva atsavināšanas	Saņemtā ieņēmumu daļa[2]	Izdevumi, kas saistīti ar kapitāla aktīva iegādi (ar veiktajiem ieguldījumiem)	Attiecināmā izdevumu daļa[2] (4.:3.x 5.)	Ārvalstī samaksātais nodoklis	Apliekamais ienākums no kapitāla aktīva atsavināšanas (3.–5. vai 4.–6.)	Aprēķinātais (vai ieturētais[3]) iedzīvotāju ienākuma nodoklis (8. x nodokļa likme – 7.)
3	4	5	6	7	8	9
150 000,00	40 000,00	60 000,00	16 000,00	0	24 000,00	4800,00

- līdz 2027. gada 15. janvārim deklarāciju DK par 2026. gada 4. ceturksni:

Ieņēmumi no kapitāla aktīva atsavināšanas	Saņemtā ieņēmumu daļa[2]	Izdevumi, kas saistīti ar kapitāla aktīva iegādi (ar veiktajiem ieguldījumiem)	Attiecināmā izdevumu daļa[2] (4.:3.x 5.)	Ārvalstī samaksātais nodoklis	Apliekamais ienākums no kapitāla aktīva atsavināšanas (3.–5. vai 4.–6.)	Aprēķinātais (vai ieturētais[3]) iedzīvotāju ienākuma nodoklis (8. x nodokļa likme – 7.)
3	4	5	6	7	8	9
150 000,00	60 000,00	60 000,00	24 000,00	0	36 000,00	7200,00

Par ienākuma gūšanas dienu no sabiedrības vajadzībām nepieciešama nekustamā īpašuma atsavināšanas uzskata nākamo dienu pēc dienas, kad pagājuši 12 mēneši no atlīdzības izmaksas dienas, ja atlīdzība izmaksāta naudā.

Par ienākuma gūšanas dienu no īpašuma pārdošanas, kas reģistrēts zemesgrāmatā kā fiziskās personas vienīgais nekustamais īpašums, uzskata nākamo dienu pēc dienas, kad pagājuši 12 mēneši no nekustamā īpašuma atsavināšanas līguma noslēgšanas dienas, ja faktiskā ienākuma gūšanas diena ir bijusi ne vēlāk par šo dienu.

36. piemērs

2026. gada 2. maijā fiziskā persona pārdeva savu vienīgo nekustamo īpašumu un saņēma ienākumu no šī darījuma, kurš ir apliekams ar nodokli, jo līdz 2027. gada 2. maijam nav ieguldīts citā īpašumā.
Nekustamais īpašums:
- reģistrēts zemesgrāmatā kā vienīgais fiziskās personas nekustamais īpašums;
- pirkts par 10 000 euro;
- pārdots par 17 500 euro.
Ar nodokli apliekamais ienākums ir 7500 euro (17 500 euro – 10 000 euro).
Līdz 2027. gada 15. jūlijam VID iesniedz deklarāciju DK 2027. gada 2. ceturksni:

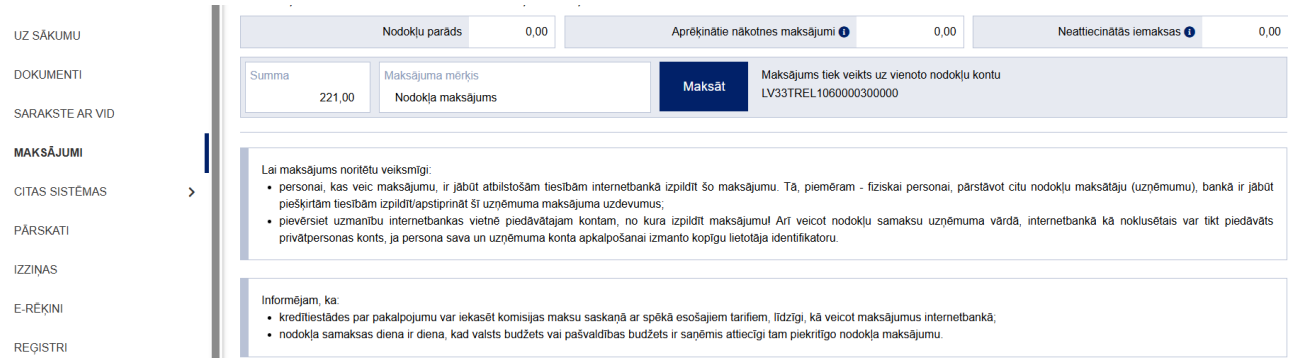
Ieņēmumi no kapitāla aktīva atsavināšanas	*Saņemtā ieņēmumu daļa[2]*	*Izdevumi, kas saistīti ar kapitāla aktīva iegādi (ar veiktajiem ieguldījumiem)*	*Attiecināmā izdevumu daļa[2] (4.:3.x 5.)*	*Ārvalstī samaksātais nodoklis*	*Apliekamais ienākums no kapitāla aktīva atsavināšanas (3.–5. vai 4.–6.)*	*Aprēķinātais (vai ieturētais[3]) iedzīvotāju ienākuma nodoklis (8. x nodokļa likme – 7.)*
3	*4*	*5*	*6*	*7*	*8*	*9*
17 500,00		*10 000,00*			*7500,00*	*1912,50*

Nodokli – 1912,50 euro – pārskaita budžetā līdz 2027. gada 23. jūlijam.

Nodokļa samaksa

Aprēķināto nodokļa summu fiziskā persona iemaksā vienotajā nodokļu kontā ne vēlāk kā līdz deklarācijas DK iesniegšanas mēneša 23. datumam.

Pēc deklarācijas DK iesniegšanas aprēķināto nodokli maksātājs var samaksāt tiešsaistē, izmantojot elektroniskās deklarēšanas sistēmu – EDS, EDS darba logā jāatver sadaļa "Maksājumi" – "Maksājuma mērķi" norāda - maksājums, "Summu" norāda - deklarācijā DK aprēķināto nodokli (summa var būt jau automātiski norādīta) un atverot sadaļu "Maksāt", ir iespēja izvēlēties savu banku un nodokli samaksāt tiešsaistē internetbankā.



Iedzīvotāju ienākuma nodokli no kapitāla pieauguma iemaksā vienotajā nodokļu kontā:

Saņēmējs:	***Valsts budžets (VID)***
Reģistrācijas numurs:	*90000010008*
BIC kods:	*TRELLV22*
Konts (IBAN):	*LV33TREL1060000300000*

Nekustamā īpašuma iegādes vērtības noteikšana (kopsavilkums)

<table>
<tr><th colspan="2">Īpašuma iegūšanas veids</th><th>Īpašums iegūts līdz 2001. gadam</th><th>Īpašums iegūts pēc 2001. gada</th></tr>
<tr><td colspan="2">Atjaunotas īpašumtiesības</td><td colspan="2">Kadastrālā vērtība atsavināšanas gadā</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">Pirkts</td><td colspan="2">Pirkuma līgumā norādītā vērtība</td></tr>
<tr><td>Ja nav īpašuma iegādi apliecinošu dokumentu, – kadastrālā vērtība atsavināšanas gadā, dalīta ar Centrālās statistikas pārvaldes noteikto patēriņa cenu indeksu*</td><td>Pirkuma līgumā norādītā vērtība</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">Izveidots savai dzīvošanai</td><td colspan="2">Saskaņā ar dokumentiem</td></tr>
<tr><td>Ja nav dokumentu, – kadastrālā vērtība atsavināšanas gadā, dalīta ar Centrālās statistikas pārvaldes noteikto patēriņa cenu indeksu*</td><td>Ja nav dokumentu, – kadastrālā vērtība ekspluatācijā nodošanas gadā</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">Mantots</td><td colspan="2">Mantojuma masā norādītā vērtība</td></tr>
<tr><td>Ja mantojuma masā vērtība nav norādīta, – kadastrālā vērtība atsavināšanas gadā, dalīta ar Centrālās statistikas pārvaldes noteikto patēriņa cenu indeksu*</td><td>Ja mantojuma masā vērtība nav norādīta, – kadastrālā vērtība mantošanas (iegūšanas) gadā</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">Dāvināts (no sveša)</td><td colspan="2">Dāvinājuma līgumā norādītā vērtība, kas nav lielāka par kapitāla aktīva atsavināšanas cenu</td></tr>
<tr><td>Ja dāvinājuma līgumā vērtība nav norādīta, – kadastrālā vērtība atsavināšanas gadā, dalīta ar Centrālās statistikas pārvaldes noteikto patēriņa cenu indeksu*</td><td>Ja dāvinājuma līgumā nav norādīta, – kadastrālā vērtība dāvināšanas (iegūšanas) gadā</td></tr>
<tr><td rowspan="4">Dāvināts (no radinieka</td><td rowspan="2">Atsavina 60 mēnešu laikā</td><td rowspan="2">Ja dāvinātājs iegādājies līdz 2001. gadam, – kadastrālā vērtība atsavināšanas gadā, dalīta ar Centrālās statistikas pārvaldes noteikto patēriņa cenu indeksu*</td><td>Ja dāvinātājs iegādājies pēc 2001. gada un ir dokumenti, – vērtība, par kādu dāvinātājs iegādājies</td></tr>
<tr><td>Ja dāvinātājs iegādājies pēc2001. gada un nav dokumentu, – kadastrālā vērtība gadā, kad dāvinātājs reģistrējis zemesgrāmatā</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Atsavina pēc 60 mēnešiem</td><td colspan="2">Dāvinājuma līgumā norādītā vērtība, kas nav lielāka par kapitāla aktīva atsavināšanas cenu</td></tr>
<tr><td>Ja dāvinājuma līgumā nav norādīta, – kadastrālā vērtība atsavināšanas gadā, dalīta ar Centrālās statistikas pārvaldes noteikto patēriņa cenu indeksu*</td><td>Ja dāvinājuma līgumā nav norādīta, – kadastrālā vērtība dāvināšanas (iegūšanas) gadā</td></tr>
</table>

2023. gadā noteiktais Centrālās statistikas pārvaldes katra gada patēriņa cenu indekss par pēdējiem 10 gadiem – 1,329
2024. gadā noteiktais Centrālās statistikas pārvaldes katra gada patēriņa cenu indekss par pēdējiem 10 gadiem – 1,449
2025. gadā noteiktais Centrālās statistikas pārvaldes katra gada patēriņa cenu indekss par pēdējiem 10 gadiem – 1,458
2026. gadā noteiktais Centrālās statistikas pārvaldes katra gada patēriņa cenu indekss par pēdējiem 10 gadiem – 1,510

Saistošie normatīvie akti

- Likums "Par iedzīvotāju ienākuma nodokli"
- Ministru kabineta 2010. gada 21. septembra noteikumi Nr. 899 "Likuma "Par iedzīvotāju ienākuma nodokli" normu piemērošanas kārtība"
- Ministru kabineta 2018. gada 30. oktobra noteikumi Nr. 662 "Noteikumi par iedzīvotāju ienākuma nodokļa deklarācijām un to aizpildīšanas kārtību"

Lai apskatītu iepriekšējās versijas, seko saitei:

- Iedzīvotāju ienākuma nodoklis no nekustamā īpašuma atsavināšanas ienākuma (26.02.2026.)
- Iedzīvotāju ienākuma nodoklis no nekustamā īpašuma atsavināšanas ienākuma (10.02.2026.)
- Iedzīvotāju ienākuma nodoklis no nekustamā īpašuma atsavināšanas ienākuma (26.01.2026.)
- Iedzīvotāju ienākuma nodoklis no nekustamā īpašuma atsavināšanas ienākuma (21.01.2026.)
- Iedzīvotāju ienākuma nodoklis no nekustamā īpašuma atsavināšanas ienākuma (28.10.2025.)

Valsts ieņēmumu dienests

Materiāls sagatavots: 27.01.2022.

Materiāls pēdējo reizi aktualizēts: 26.02.2026.

Atsauksmes par materiāla kvalitāti vai priekšlikumus tā uzlabojumiem priecāsimies saņemt Elektroniskās deklarēšanas sistēmas sadaļā "Sarakste ar VID"